

SELARL A.T.I
TRICOU - IMARD - RENARDET
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS

Audienciers près le Tribunal de Grande Instance, le Tribunal de
Commerce, la Cour d'Appel et la Cour d'Assises

73bis rue du maréchal Foch
Boîte Postale 671
78000 VERSAILLES
Téléphone : 01 73 19 10 60
Télécopie : 01 39 20 09 98

contact@sel-ati.com

www.sel-ati.com

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'An Deux Mille Dix-Huit et le

DIX DECEMBRE

A LA DEMANDE DE :

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD RHONE ALPES, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble sous le n° B 402.121.958, dont le siège social est 15-17 rue Paul Claudel BP 67 à GRENOBLE CEDEX 38 041, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Marion CORDIER avocat au Barreau de Versailles, membre de la SELARL SILLARD – CORDIER et associés, 73bis rue du Maréchal Foch BP 80564 78005 VERSAILLES CEDEX. Ayant la SELARL EYDOUX-MODELSKI BASTILLE AVOCATS, avocats associés au Barreau de Grenoble et dont le siège est 10 avenue Alsace Lorraine à GRENOBLE.

Agissant en vertu :

- De la copie exécutoire d'un jugement rendu le 23 juin 2014 par le Tribunal de Grande Instance de Grenoble, signifié le 24 juillet 2014, définitif et d'un bordereau d'inscription d'hypothèque judiciaire définitive publié le 9 septembre 2014.
- D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 24 septembre 2018 par le ministère de Maître Jean-Pierre ERB Huissier de Justice associé à la résidence de Grenoble.
- Des articles L 322-2, R 322-2 et R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Je, Jean-Vincent IMARD, Huissier de Justice Associé, membre de la SELARL TRICOU – IMARD - RENARDET, dont le siège se trouve 73bis rue du Maréchal Foch 78000 VERSAILLES, soussigné,

Agissant à l'encontre de :

- _____, de nationalité française, marié à _____ et demeurant ZA route de la Mirande, lieu-dit l'EpINETTE 38 580 ALLEVARD ;
- _____, de nationalité française, mariée à _____ et demeurant ZA route de la Mirande, lieu-dit l'EpINETTE 38 580 ALLEVARD.

Certifie avoir procédé ce jour dix décembre deux mille dix-huit, et ce de 13h00 à 14h00, à la description du bien saisi sis :

- ZAC de la Croix Bonnet 78390 BOIS D'ARCY.

En présence de :

-
-

DESCRIPTION

Le lot saisi est situé sur la commune de BOIS D'ARCY 78390, dans un ensemble immobilier dénommé « Résidence Les Portes du Canal », ZAC de la Croix Bonnet, figurant au cadastre section BK n° 18. Il s'agit plus particulièrement du lot n° 47 (un appartement) et du lot n° 248 un emplacement de stationnement.

Il s'agit d'une zone très récemment urbanisée, constituée d'un nombre important d'immeubles, la plupart dédiés aux investissements en défiscalisation. Il s'agit véritablement d'un nouveau quartier pour la commune de Bois d'Arcy.

Cette zone est située à proximité du golf et de la base de loisirs de SAINT QUENTIN EN YVELINES et, du fait de la proximité de la nationale 12 et de la jonction de cette dernière avec l'A12, permet un accès facile à Versailles et Paris.

S'agissant d'un nouveau quartier, une petite place a été aménagée, à quelques mètres du bien saisi, avec commerces et restaurants. Par ailleurs, on trouve, à proximité immédiate, un hypermarché LECLERC.

La résidence offre un petit espace détente, inutilisé selon le locataire, ainsi qu'une blanchisserie commune. Les parties communes, simples mais propres sont en bon état.

APPARTEMENT

Le lot n° 47 est un appartement situé au premier étage, porte A116 et le lot n° 248 un stationnement situé en sous-sol.

Depuis la porte palière, on accède à un couloir, sur la gauche une penderie, au fond, un grand placard avec ballon d'eau chaude.

Une **salle de bains**, tout en longueur carrelée avec wc, douche à l'italienne et lavabo. Une fenêtre à un battant ouvrant, verre dépoli. Une VMC. Tableau électrique en bon état apparent, sur le disjoncteur principal mention du mois de mars 2008.

Le **séjour** : on y accède par une porte pleine. Au sol revêtement en linoléum, motif parquet. Sur la droite, un petit espace cuisine, ouvert, avec hotte aspirante. Une porte-fenêtre à deux battants ouvrants avec chambranles en PVC ouvre sur le balcon. Monsieur LAROU M m'indique qu'une fissure transversale est apparue au plafond. Cette fissure est assez nette.

Une porte pleine donne accès à la **chambre** qui est assez vaste, 12,87 m2. Au sol linoléum motif parquet. Pièce en bon état.

STATIONNEMENT

Emplacement de stationnement accessible depuis l'ascenseur. Parking, place n° 96, le syndic ayant indiqué qu'une procédure était en cours du fait de l'inondation récurrente du parking, le locataire m'indique que le problème aurait été réglé.

SYNDIC

Le syndic est CGS, 37 avenue Fouchet, 64 000 PAU, syndic spécialisé dans les résidences de tourisme, services ou hôtelières.

Il me précisé que les débiteurs ne sont pas à jour des charges, qu'il n'y a pas de travaux exceptionnels à prévoir et qu'il existe des procédures en cours ; qu'en effet une expertise judiciaire est en cours afin d'étudier un recours contre les constructeurs et les assurances du fait d'inondations dans le parking et de problèmes électriques afférents.

OCCUPATION DES LIEUX

Le bien est loué à Monsieur Mehdi LARROUM par contrat de bail en date du 18/11/2010. Le loyer est de 610 €/mois et la provision sur charges de 99 € / mois.

Les locations sont gérées par l'agence CITYA TEISSIER SABI, 68, rue des cévennes, 75 015 PARIS.

CHAUFFAGE

Chauffage assuré par des convecteurs électriques.

TAXES DIVERSES

Inconnues.

SUPERFICIE TOTALE DES LIEUX

Surface CARREZ et surface au sol totale : 40,30 m2.

TELES SONT MES CONSTATATIONS
ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES VERBAL
DE DESCRIPTION POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Jean-Vincent IMARD
Huissier de Justice Associé

ANNEXES PHOTOGRAPHIQUES



PHOTO N°1



PHOTO N°2



PHOTO N°3

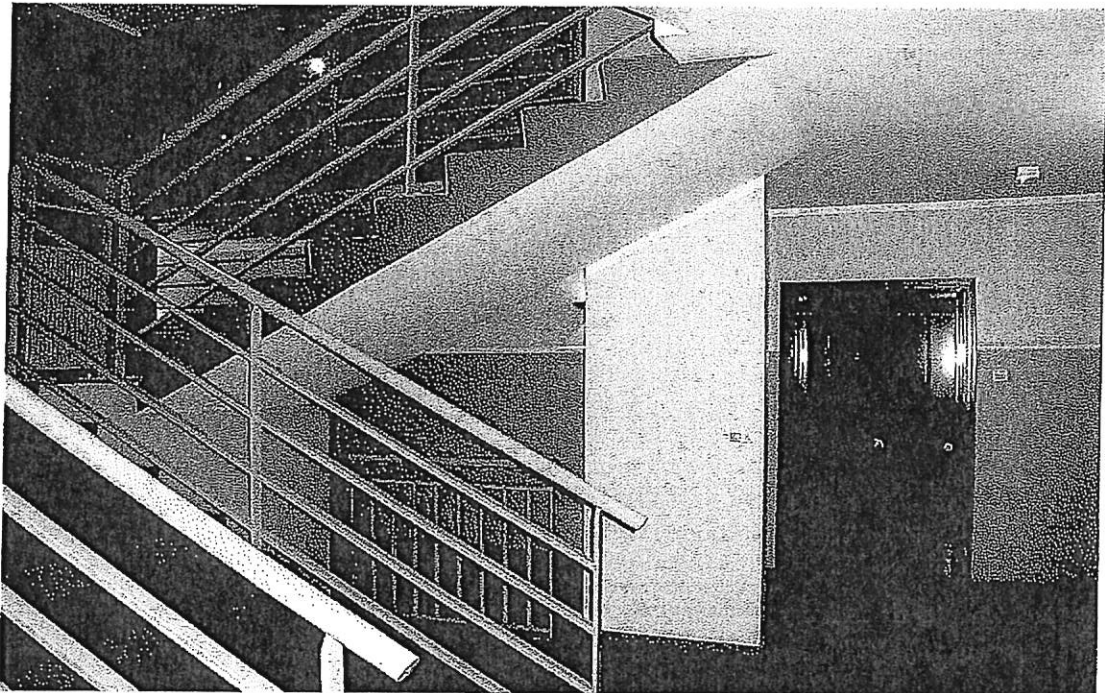


PHOTO N°4

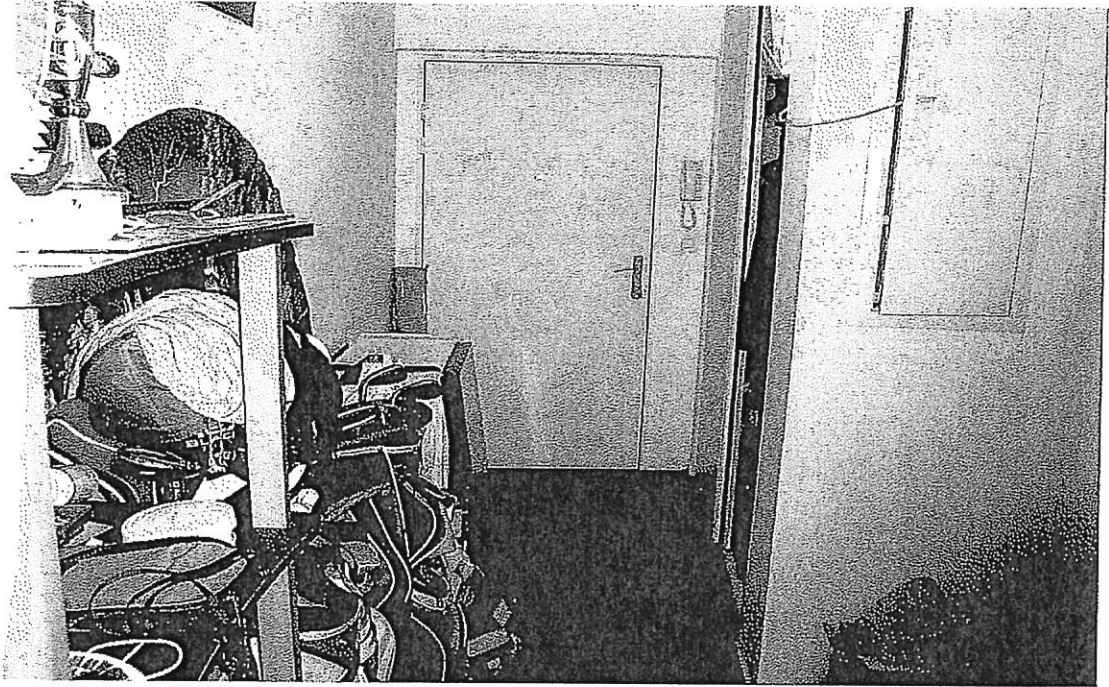


PHOTO N°5

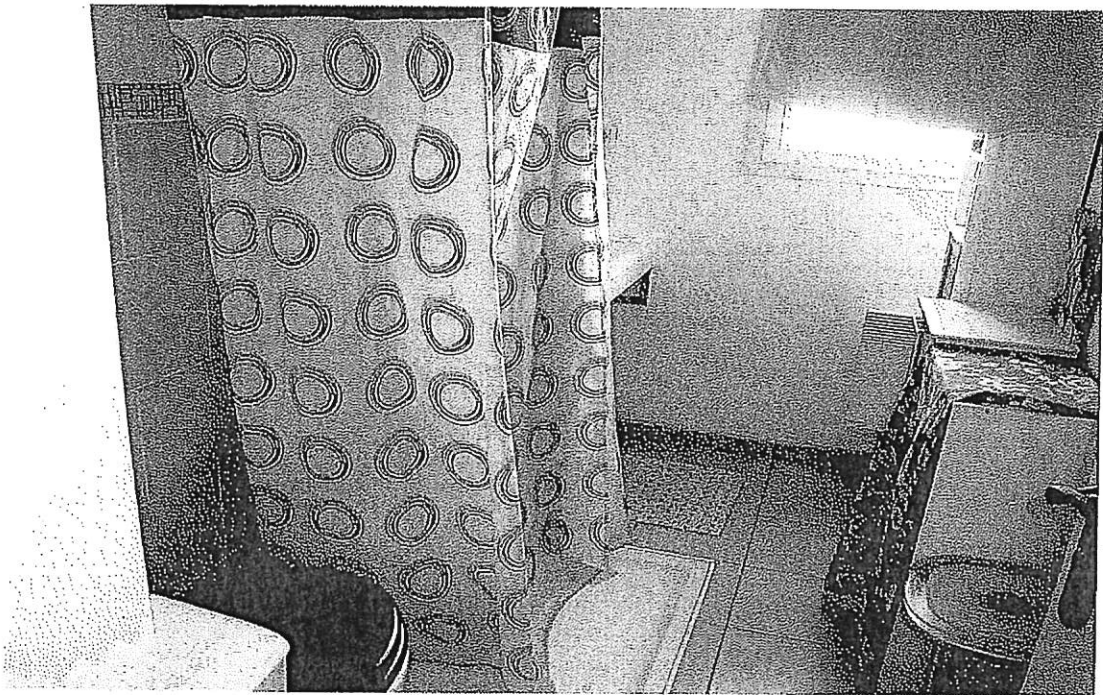


PHOTO N°6

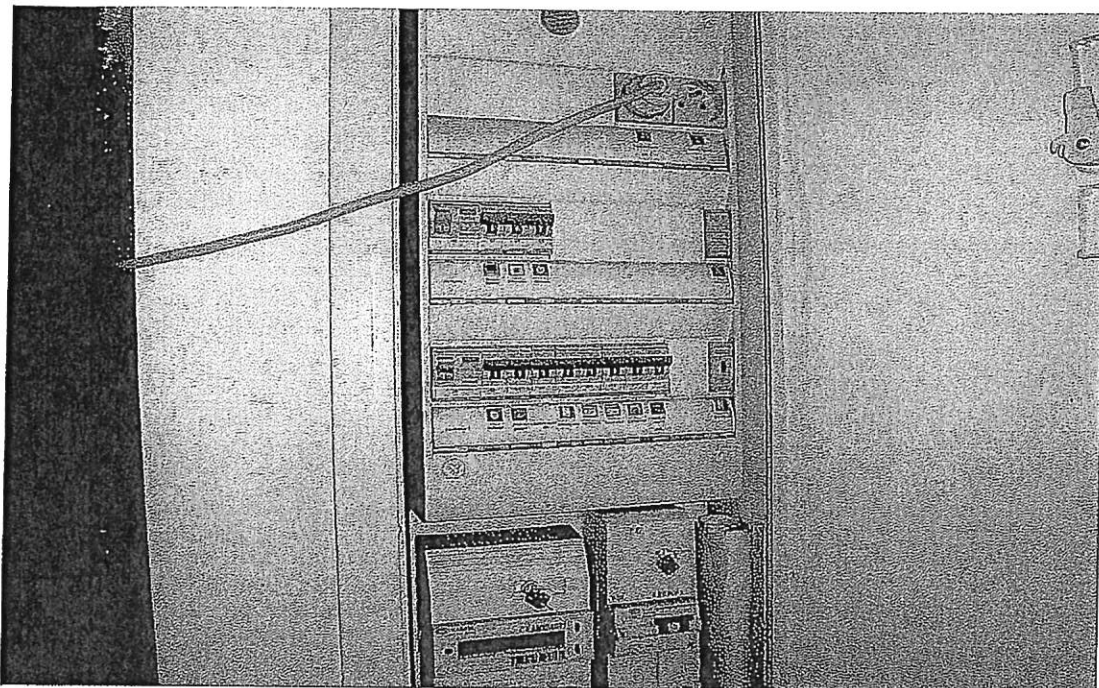


PHOTO N°7



PHOTO N°8

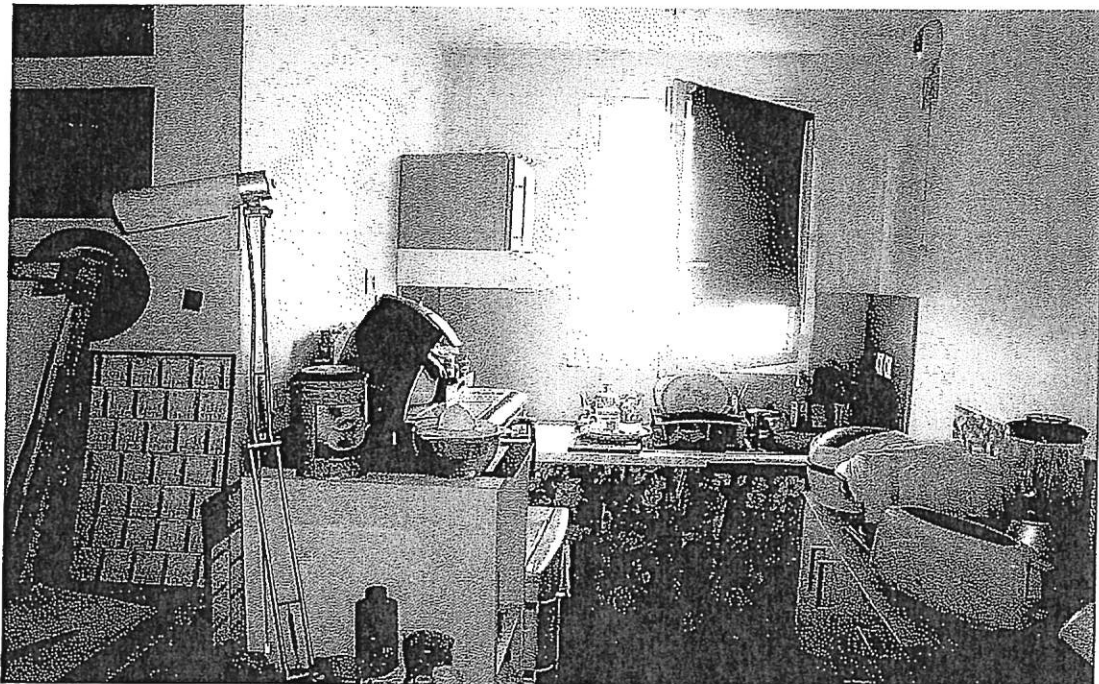


PHOTO N°9

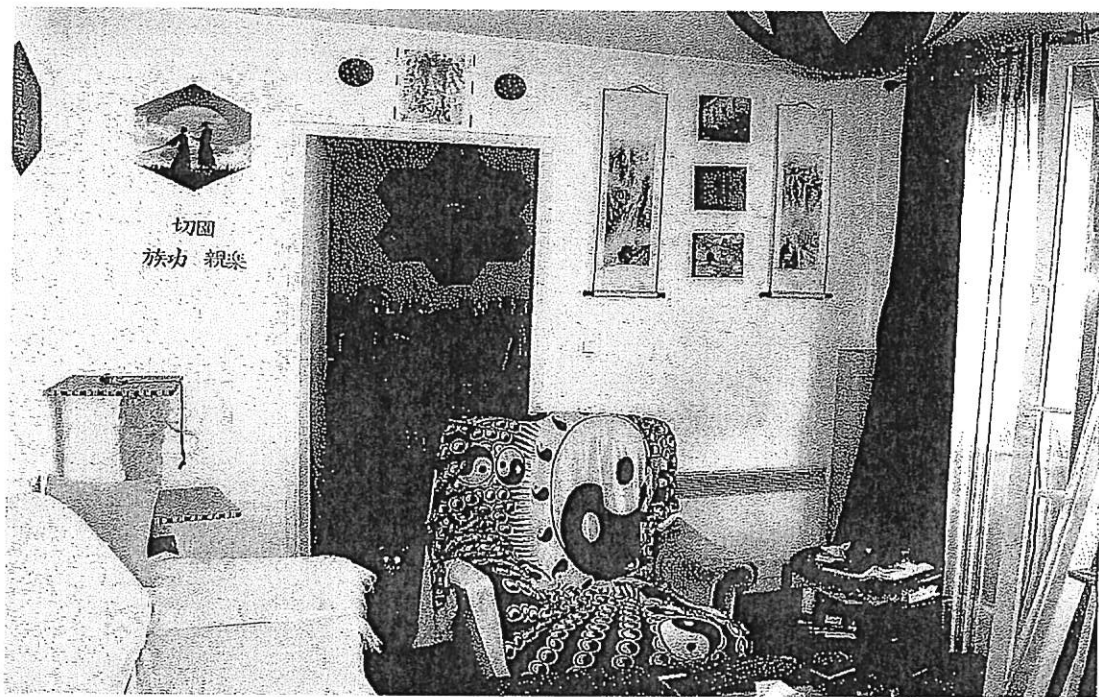


PHOTO N°10

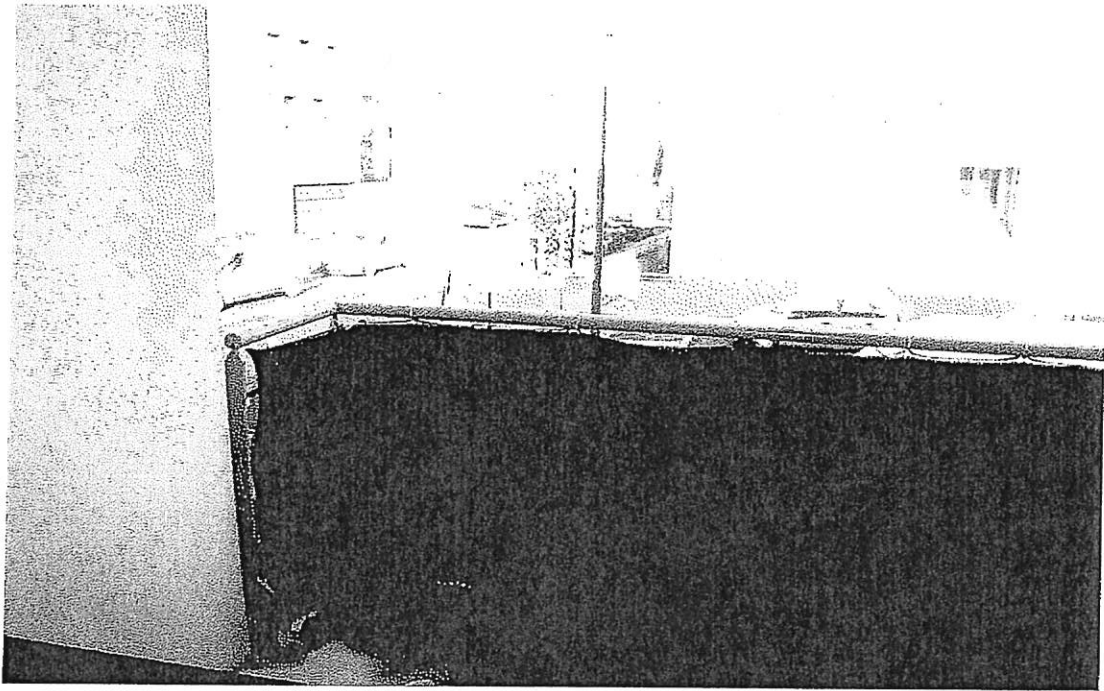


PHOTO N°11

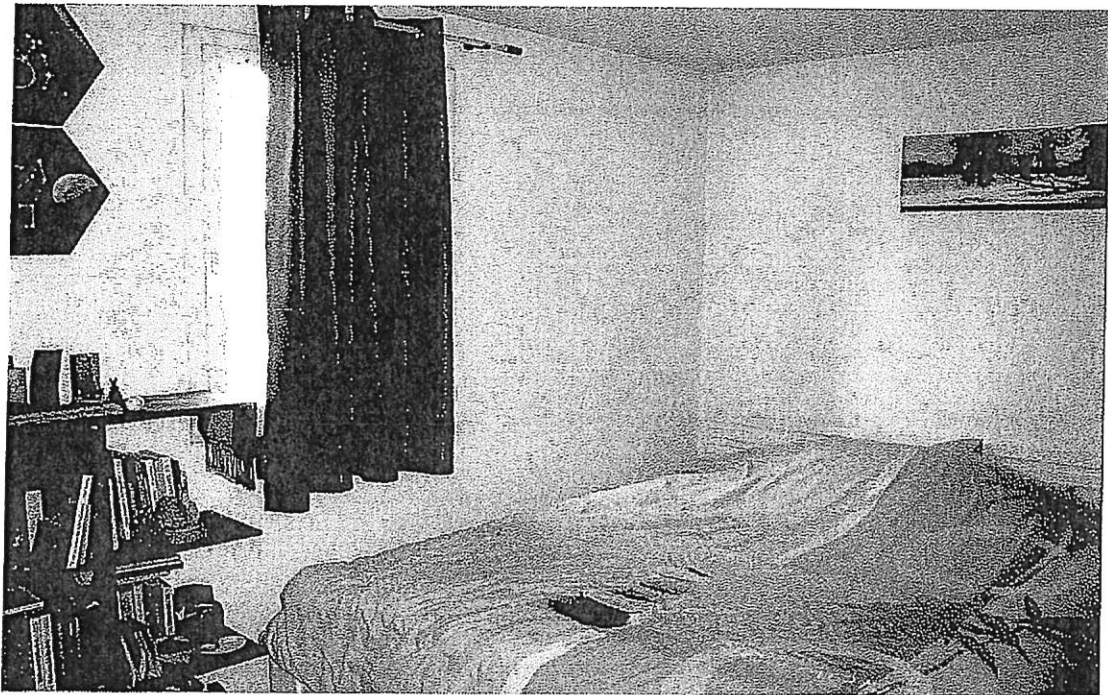


PHOTO N°12

BAIL



BAIL D'HABITATION

LE PRESENT CONTRAT DE LOCATION EST COMPOSE :

- D'UNE PREMIERE PARTIE COMPRENANT LA DESIGNATION DES PARTIES
- D'UNE SECONDE PARTIE COMPRENANT TOUTES LES DISPOSITIONS PARTICULIERES ET SPECIFIQUES DE LA PRESENTE LOCATION.
- D'UNE TROISIEME PARTIE COMPRENANT TOUTES LES DISPOSITIONS LEGALES ET CONTRACTUELLES QUI LUI SONT APPLICABLES.

I - DESIGNATION DES PARTIES

Entre les soussignés :

MONSIEUR ET MADAME BERNARD ,

Dont la domiciliation sera fournie sur simple demande

Représenté par le Cabinet CITYA TEISSIER SABI, SARL au capital de 160 000 Euros dont le siège social est à PARIS (75015) - 68 rue des Cèvennes, représentée par son gérant Monsieur S. PERDEREAU, titulaire de la carte professionnelle Gestion immobilière n° G1984 et n° T3774, délivrée par la Préfecture de Paris, adhérente de la caisse de Garantie SOCAMAB COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET DE CAUTIONS à hauteur de 7.000.000 € dont le siège social est situé à 128 rue de la Boétie 75378 PARIS Cedex 08, et assuré en responsabilité civile professionnelle par CHARTIS Europe SA, Tour Chartis, 92079 Paris la Défense, police n°7.950.359

Ci-après nommé(e)(s) "le bailleur" d'une part

ET

MONSIEUR LARROUM MEHDI
Né(e) le : 05/01/1980.
A : VERSAILLES.
Nationalité : FRANCAISE
Profession : CONCEPTEUR.

Ci-après nommé(e)(s) "le locataire" d'autre part

Il est établi les conventions suivantes, préalablement auxquelles il est fait observer ce qui suit :

II - CONDITIONS PARTICULIERES

OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

En cas de pluralité de locataires ou de bailleurs, Il y aura solidarité et indivisibilité respectivement entre chacun d'eux.

Les droits et obligations des parties sont régis, en dehors des stipulations du présent contrat par les dispositions impératives de la loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989 et à celles des textes subséquents.

Maj 09/2010

HL SP



1 - LOCAUX LOUÉS (Désignation)

- Situation : Immeuble sis 1 RUE JACQUES TATI 78390 BOIS D'ARCY RESIDENCE LES PORTES DU CANAL

- Logement de type

Appartement A 1 16 ; 2 Pièce(s) d'une superficie d'environ : 43.00m²

- Désignation des parties privatives et des équipements propres aux locaux loués :

Entrée avec interphone, séjour et chambre avec rangements et BEC, salle d'eau aménagée, coin cuisine avec plaque Réfrigérateur-hotte aspirante-four à micro ondes.

Etage : 1 Porte : 1 16

PARKING / GARAGE: SOUS SOL 96.

2 - DES PARTIES COMMUNES GENERALES DE L'IMMEUBLE

- Equipements à usage commun ou individuel :

Chauffage, ascenseur, laverie, espace détente, espace vert.

3 - DUREE DU CONTRAT DE LOCATION

Le présent contrat est conclu pour une durée de trois ans.

- Date effet du bail : 28/12/2010

- Date fin du bail : 27/12/2013

4 - LOYER

Le montant du loyer annuel brut est de 7320 Euros soit 610 Euros payable mensuellement et d'avance au plus tard le 1er de chaque mois, directement entre les mains du bailleur ou de son représentant.

5 - REVISION ANNUELLE

Pendant la durée du présent bail, le loyer ci-dessus fixé sera automatiquement modifié à effet du premier jour de chaque période annuelle en proportion des variations de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une quelconque notification.

Le dernier indice connu à ce jour est celui du : troisième trimestre 2010, valeur 118.70.

L'indice servant de référence au calcul de chaque modification périodique sera celui publié au titre du même trimestre de chaque année.

Dans le cas où, par voie législative ou réglementaire, il serait fait obligation, pour la révision du loyer des contrats de location d'habitation, de se référer à un autre indice, ce dernier serait substitué de plein droit à l'indice contractuel ci-dessus. Les périodicités et modes de révision resteront inchangés.

6 - CHARGES

En plus du loyer le locataire remboursera toutes les charges suivant les modalités prévues aux conditions générales.

La provision est fixée à ce jour à 99 Euros par mois.

Ella pourra varier en fonction de la prochaine régularisation effectuée sur cet immeuble chaque année.

7 - DEPÔT DE GARANTIE

Le preneur a versé au mandataire du bailleur qui le reconnaît et lui en consent quittance, la somme de 610 Euros
Maj 09/2010

M.L

SP



représentant un mois de loyers.

8 - CONDITIONS PARTICULIERES

Caution : NEANT.

9 - CONDITIONS SUSPENSIVES

De conventions expresses entre les parties, l'effet du présent bail est conditionné à la levée des conditions suspensives suivantes :

1. A la libération des lieux par le locataire actuel, conformément au congé donné. Le Bailleur et son mandataire ne pourront être recherchés en responsabilité dans le cas où l'occupant se maintiendrait au-delà de la date ci-dessus indiquée. Dans cette hypothèse, à défaut de solution à brefs délais, le preneur pourra exiger du bailleur le remboursement intégral, sous quinzaine, du dépôt de garantie.
2. Aux aménagements des locaux par le preneur dans les quinze jours de l'entrée en jouissance sus fixée. Au-delà cet engagement sera nul et sans effet si bon semble au bailleur qui pourra relouer, dans les huit jours de la mise en demeure de prendre possession des lieux, restée sans effet.

Le dépôt de garantie payé d'avance restera acquis au bailleur sans préjudice de tous dommages et intérêts qu'il se réserve de demander et sous déduction des frais exposés par le gérant.

A la rédaction par «BX71» «BX152» «BX189» «BX198» d'un acte de caution solidaire accompagné des pièces justificatives habituelles, au bénéfice du bailleur en garantie notamment du paiement des loyers et des charges dus par «BX15A» & «BX15B», et qui seront fournis au plus tard au jour de la remise des clés.

A défaut de caution solvable ou d'une pièce justificative, cet engagement sera nul et sans effet si bon semble au bailleur ou à son représentant. Dans ce dernier cas, le candidat locataire sera considéré comme renonçant à l'engagement de location à ses torts exclusifs.

3. Pièces à fournir à défaut desquelles les clés ne seront pas remises:

Justificatifs d'état civil, 3 derniers bulletins de salaire, dernier avis d'imposition, 1 relevé d'identité bancaire, 3 dernières quittances de loyer ou attestation de logement, 1 attestation d'assurance pour le logement sus désigné (multirisques locataires), 1 copie du contrat de travail (CDI, CDD, etc), 1 copie de la carte étudiant.

10 - INFORMATIONS PARTICULIERES

1. Relatives au bruit :

Si les locaux loués sont situés à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L147-5 du Code de l'Urbanisme, le BAILLEUR informe le LOCATAIRE que les locaux sont classés dans le plan d'exposition au bruit en zone (1): A B C D

2. Relatives aux Risques Naturels et Technologiques :

Etant ici rappelé que, conformément à l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par Décret en Conseil d'Etat, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce Décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 126-2 du Code des Assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

Maj 09/2010

M.L. SP



En conséquence, le LOCATAIRE reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations relatives aux risques naturels et technologiques concernant les biens objets des présentes.

3. Relatives au Diagnostic de Performance Energétique :

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le Diagnostic de Performance Energétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

4. Relatives à la Modernisation de la Diffusion Audiovisuelle et à la Télévision du Futur :

Conformément aux dispositions de l'article 3-2 de la loi n° 89-492 du 6 juillet 1989, le LOCATAIRE reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations relatives à la loi de modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur à savoir :

- Réception des services de télévision par voie hertzienne : OUI NON

Il existe un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble qui distribue des services de télévision. L'installation permet l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique.

Il convient de s'adresser au distributeur de services pour bénéficier du "service antenne" numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication. Le distributeur de services est : <Nom - Adresse>

Ces informations n'ont qu'une valeur informative, le locataire ne pouvant s'en prévaloir à l'encontre du bailleur.

5. Relatives au Constat de Risque d'Exposition au Plomb :

Pour les immeubles affectés en tout ou partie à l'habitation construits avant le 1^{er} janvier 1949, le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le Constat de Risque d'Exposition au Plomb, dont le contenu est annexé au présent bail.

(1) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.

10- AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES :

NEANT.



III - DISPOSITIONS LÉGALES ET CONTRACTUELLES

Outre les caractéristiques spécifiques stipulées aux CONDITIONS PARTICULIÈRES, la présente location est soumise aux conditions générales ci-après qui devront toutes recevoir application, celles-ci ayant été déterminantes de l'engagement du BAILLEUR.

LE BAILLEUR donne en location au LOCATAIRE qui accepte les locaux désignés aux conditions particulières, tels que ces locaux existent, et tels que le LOCATAIRE déclare parfaitement bien les connaître, pour les avoir vus et visités dès avant ce jour. Il reconnaît en outre qu'ils sont en bon état d'usage et d'entretien et s'engage à les rendre comme tels en fin de jouissance.

La prise de possession d'entrée en jouissance se fera à la date fixée aux conditions particulières, sous réserve formelle du départ du locataire ou occupant actuel, et en cas de non départ, le LOCATAIRE ne pourra réclamer de ce fait au BAILLEUR aucun dommage et intérêt quelconque pour quelque cause que se soit. Il en sera de même en cas de réquisition.

DURÉE DU BAIL

Le présent contrat de location est consenti et accepté pour une durée de TROIS ANNÉES commençant à courir et pour se terminer ainsi qu'il est dit aux conditions particulières.

En cas de dérogation à la durée de location de trois années prévues par l'article 10 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, il est rappelé que l'article 11 de cette loi stipule:

"Quand un événement précis justifie que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans, mais d'au moins un an. Le contrat doit mentionner les raisons et l'événement invoqués.

Par dérogation aux conditions de délai prévues à l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 le bailleur confirme, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'événement.

Dans le même délai, le bailleur peut proposer le report du terme du contrat si la réalisation de l'événement est différée. Il ne peut user de cette faculté qu'une seule fois.

Lorsque l'événement s'est produit et est confirmé, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation du local au terme prévu dans le contrat. Le BAILLEUR confirmera sa position par lettre recommandée, avec avis de réception adressée au LOCATAIRE deux mois avant le terme prévu, ce délai se décomptant du jour de la première présentation ou par acte extrajudiciaire signifié au LOCATAIRE, deux mois avant le terme du bail;

Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat est réputé être de trois ans.

Si le contrat prévu au présent article fait suite à un contrat de location conclu avec le même locataire pour le même local, le montant du nouveau loyer ne peut être supérieur à celui de l'ancien éventuellement révisé conformément aux 2° et 4° alinéas de l'article 17 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS - OCCUPATION

Le LOCATAIRE s'interdit expressément :

- D'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé aux conditions particulières à l'exclusion de tout autre;
- Et d'exercer dans les locaux aucune activité commerciale, industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de toute prescription relative à l'exercice de sa profession, en sorte que le BAILLEUR ne puisse en aucun cas être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration des occupants de l'immeuble ou les voisins;
- De céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objets des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du BAILLEUR, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous locataire aucun droit à l'encontre du BAILLEUR ni aucun titre d'occupation, les dispositions, de la loi n° 89-462 du 06/07/89 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

La présente location est consentie et acceptée sous les clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

Maj 07/2010

M.L



1°) Le LOCATAIRE devra entretenir les lieux loués et les équipements mentionnés, effectuer les menus réparations ainsi que les réparations locatives définies par décret. Il devra les rendre en bon état à la restitution des clés.

2°) Le LOCATAIRE devra entretenir en bon état les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et le petit appareillage électrique, et ce en aval des coffrets de distribution. En vue d'assurer le bon entretien des canalisations intérieures d'eau, des robinets et des appareils, des W.C., y compris les réservoirs de chasse (entretien qui incombe en totalité au LOCATAIRE) sans que cette énumération soit limitative, ainsi que pour éviter une consommation d'eau exagérée pour l'ensemble des locaux, le LOCATAIRE s'engage à payer, le cas échéant, un prorata en fonction du nombre des locaux de l'immeuble pour sa quote-part dans les frais inhérents au contrat d'entretien qui pourra être conclu à cet effet par le BAILLEUR avec une entreprise spécialisée. Le LOCATAIRE devra également faire nettoyer à ses frais périodiquement et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, etc) pouvant exister dans les locaux loués, et fournir au BAILLEUR les justifications de cet entretien. Si cet entretien ou ce nettoyage n'a pas été assuré, ou si le LOCATAIRE ne justifie pas qu'il y ait fait procéder, le BAILLEUR pourra y faire procéder lui-même aux frais du LOCATAIRE. Il est exigé du LOCATAIRE la souscription d'un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au LOCATAIRE, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du BAILLEUR. Par dérogation à ce qui précède, dans le cas de souscription d'un contrat d'entretien collectif tel que prévu aux conditions particulières celui-ci s'appliquera au LOCATAIRE. Le LOCATAIRE devra justifier à son départ d'une révision générale de plomberie et robinetterie et d'appareil de chauffage. A défaut, le BAILLEUR ou son représentant aura la faculté de commander ces travaux aux seuls frais du locataire.

Le LOCATAIRE devra entretenir le système de fermeture et charnières des fenêtres de toit de type "VELUX". Lors du départ du locataire, celui-ci devra respecter les règles d'hygiène en assurant un nettoyage complet des pièces, des sanitaires et notamment effectuer un shampooing des moquettes. Tous les points d'éclairage devront être au minimum équipés d'une douille en état de marche. En sus, les pièces et dépendances sans fenêtre, telles que W.C. ou salle de bains seront munies d'une ampoule.

3°) Le LOCATAIRE ne pourra faire aucun changement, aucun percement de mur ni aucune démolition, sans le consentement écrit du BAILLEUR ou de son mandataire, et dans ce dernier cas, le coût des travaux autorisés et les honoraires d'architecte restent à la charge du LOCATAIRE. Il ne pourra faire supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance. Tous les embellissements ou améliorations faits par le LOCATAIRE notamment verrous, sonneries, canalisations et installations d'eau, de gaz, d'électricité, armoires et planches fixées aux murs, glaces et tablettes fixées aux murs et aux portes, installations sanitaires, de chauffage ou de chauffe-eau, resteront acquis au BAILLEUR sans indemnité ni remboursement de sa part ou des occupants suivants, et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance.

4°) Le LOCATAIRE devra laisser exécuter dans les locaux loués les travaux nécessaires :

- à leur maintien en état,
- à leur entretien normal,
- à l'amélioration des parties communes ou privatives du même immeuble dans le cadre des dispositions de l'article 1724 du Code Civil.

Le LOCATAIRE devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou son représentant chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations ou la sécurité de l'immeuble, ces visites devant s'effectuer, sauf urgence, les jours ouvrables après que le LOCATAIRE en est été préalablement averti.

Le LOCATAIRE supportera la réalisation par le BAILLEUR des réparations urgentes et qui ne pourraient être différées jusqu'à la fin du bail sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1724 du Code Civil, et ce sans diminution des loyers et charges.

5°) Le LOCATAIRE est tenu :

- D'assurer son mobilier contre les risques d'incendie, de dégâts d'eau et d'explosion;
- D'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire au titre des locaux loués, dépendances incluses, envers le BAILLEUR et généralement les tiers auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, avec mention de priorité pour le BAILLEUR sur les sommes assurées.

Il devra justifier de cette assurance au BAILLEUR lors de la remise des clés, maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail, en payer régulièrement les primes et EN JUSTIFIER au BAILLEUR chaque année.

A défaut la présent bail sera de plein droit résilié un mois après un commandement demeuré infructueux.

N°10 09/2010

M.L

SP



Le LOCATAIRE répondra des dégradations ou des pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement. Il s'oblige formellement à aviser sans délai le BAILLEUR de toute dégradation ou de tout sinistre, même en l'absence de dégâts apparents, survenant dans les locaux loués et qui nécessiteraient une déclaration d'assurance, une action contre des tiers, ou des réparations incombant au BAILLEUR. En cas de manquement à cet engagement, le LOCATAIRE sera responsable des conséquences de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le BAILLEUR de toute aggravation de ce dommage survenue après cette date.

6°) Le LOCATAIRE devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin et au moins une fois par an, et justifier du ramonage et du paiement du coût de cet entretien à sa charge par la production des factures acquittées.

Le LOCATAIRE ne pourra faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le chauffage au gaz sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du BAILLEUR, et dans le cas où cette autorisation serait donnée, le LOCATAIRE devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.). Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés. En conséquence, en cas d'accident consécutif à sa faute et résultant, pour quiconque, de l'usage de ces appareils, et en cas d'accident causé à des tiers et aux autres locataires ou occupants, du fait de cet usage, il devra garantir le BAILLEUR contre toutes les réclamations et demandes d'indemnités. Il serait en outre tenu d'indemniser le BAILLEUR pour les dégradations qui pourraient être causées, par sa faute à l'immeuble. Au départ du LOCATAIRE, à défaut de justification de ramonage dans l'année précédant son départ, le BAILLEUR fera effectuer ce travail aux seuls frais du LOCATAIRE.

7°) Le LOCATAIRE devra jouir des lieux en «bon père de famille», ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidarité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du BAILLEUR envers les autres occupants de l'immeuble, ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis des fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffons, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre. Il ne pourra procéder à l'installation d'appareils "Citizen Band" qu'après dépôt auprès du SYNDIC, qui devra donner son accord préalable, d'un dossier justifiant de l'obtention du certificat de conformité et engagement de respecter les consignes de l'Administration des PTT pour l'utilisation du réseau hertzien (c'est-à-dire de ne pas troubler les émissions de télévision), sans préjudice des dispositions particulières à prendre concernant la pose d'antenne. Il devra alors spécialement s'assurer contre les risques inhérents à cette antenne.

Le LOCATAIRE ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble.

Il devra faire disparaître, s'il y a lieu, à ses frais, tous parasites, rongeurs et insectes.

Le LOCATAIRE ne pourra déposer, dans les cours, entrées, couloirs, escaliers ni sur les paliers et d'une manière générale dans aucune des parties communes autres que celles réservées à cet effet, aucun objet quel qu'il soit, notamment bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfant et poussettes.

8°) S'il existe un jardin privatif, il l'entretiendra en parfait état, taillera les arbres, arbustes à la saison voulue, remplacera ceux qui viendraient à périr par des arbres d'essence identique; toutefois, la modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du BAILLEUR. Il entretiendra en parfait état de propreté les parties non privatives devant l'entrée des lieux loués.

9°) La vitrification des parquets ou les revêtements de sols devront être convenablement entretenus. Le LOCATAIRE devra veiller à ce que les sols ne soient pas abîmés par l'usage de talons dits "aiguille" ou par toute autre cause que ce soit. Au cas où la salissure du parquet ou des revêtements de sols, leur manque d'entretien ou leur dégradation entraînerait la nécessité d'une remise en état en fin de jouissance, leur coût resterait à la charge du LOCATAIRE.

10°) Le LOCATAIRE devra satisfaire à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène, et acquitter à leur échéance toutes ses contributions personnelles, taxe d'habitation, d'enlèvement des ordures ménagères et autres, ainsi que toutes taxes assimilées et considérées

Maj 09/2010

M. L



comme récupérables au sens du décret du 26 août 1987, de telle façon que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet. En cas de départ, le LOCATAIRE devra avant de vider les lieux, justifier au BAILLEUR qu'il a acquitté toutes impositions et taxes dont il serait redevable, notamment sa consommation d'eau.

11°) Le LOCATAIRE devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger contre le gel les canalisations d'eau, ainsi que les compteurs, et sera dans tous les cas tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. Dans tous les cas, le BAILLEUR ne sera pas responsable des dégâts causés par les eaux et résultant de cas de force majeure, notamment par suite de gelée, neige, orages, inondations, infiltrations, etc. Le LOCATAIRE en fera son affaire personnelle.

12°) Le LOCATAIRE ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR en cas de vol dans les lieux loués ou dans les parties communes le BAILLEUR ne s'engageant aucunement à assurer ou faire assurer la surveillance de l'immeuble ou des locaux loués.

13°) Au cas où le BAILLEUR déciderait l'installation de boîtes aux lettres avec plaques indicatrices, le LOCATAIRE devra faire installer la sienne à ses frais, à l'endroit indiqué et conformément aux normes qui lui seront fixées. Le LOCATAIRE ne pourra apposer aucune plaque ni écriteau, sauf autorisation spéciale du BAILLEUR.

14°) En cas d'installation d'une antenne collective ou du câble collectif, ou bien s'ils sont déjà installés, le LOCATAIRE devra obligatoirement se raccorder à ces équipements (déjà existants ou non) en s'interdisant l'usage de toute antenne ou parabole individuelle, et devra acquitter une quote-part des frais d'installation si nécessaire et un abonnement en même temps que son loyer.

Afin de préserver le principe du droit à l'antenne, si et seulement si l'immeuble n'est pas raccordé au réseau câblé ou à un équipement collectif similaire, l'autorisation d'installation d'une parabole pourra être délivrée par le Syndic de l'immeuble collectif sur présentation d'un dossier technique précis, sous condition d'une mise en oeuvre par un homme de l'art après accord de l'assemblée générale suivante amenée à statuer sur cette question.

15°) Le BAILLEUR pourra remplacer le gardien éventuel chargé de l'entretien par une entreprise ou un homme de ménage effectuant les mêmes prestations d'entretien. Le LOCATAIRE ne pourra rendre le BAILLEUR ou son mandataire responsable des faits de ce concierge ou de ce gardien, qui pour toute mission à eux confiée par le LOCATAIRE sera considéré comme son mandataire exclusif et spécial. Il est spécifié que le concierge ou gardien n'a pas pouvoir d'accepter un congé ou de signer soit un contrat de location, soit les quittances ou reçus, soit un état des lieux ou toute attestation ou certificat; en conséquence, sa signature ne saurait engager le BAILLEUR ou son mandataire.

16°) En cas de mise en vente ou relocation, le LOCATAIRE devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables, qui lui seront précisés par le BAILLEUR, ou à défaut d'accord entre 17 heures et 19 heures, en cas de cessation de location, et ce pendant la durée du préavis. Il autorise expressément le Cabinet CITYA ... à faire visiter le logement au moyen des clés qui lui seront confiées à cet effet.

17°) Le LOCATAIRE et sa famille devront se conformer au règlement intérieur de l'immeuble et au règlement de copropriété s'il en existe, dont les extraits concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage privatif des parties communes lui ont été communiqués.

18°) En fin de location et avant la restitution des clés, le LOCATAIRE devra toutes les réparations locales à sa charge, arrêtées par l'annexe du Décret n°87-712 du 26 Août 1987 pris en application de la loi n°86-1290 du 23 Décembre 1986 et laisser les lieux et leurs dépendances en parfait état de propreté. L'état des lieux établi en fin de bail sera vérifié contradictoirement après déménagement et les clés devront être restituées en totalité au BAILLEUR ou à son mandataire. Le LOCATAIRE indiquera au BAILLEUR sa nouvelle adresse.

19°) Le LOCATAIRE devra, à la demande du bailleur ou de son mandataire, autoriser la visite des lieux, objet de la location, au moins une fois l'an.

De son côté, le BAILLEUR est obligé :

- De délivrer au LOCATAIRE les locaux loués en bon état d'usage et de réparation, et les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement;
- D'assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible des locaux loués, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code Civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle, hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet d'une convention sur travaux ;
- D'entretenir les locaux loués en l'état de servir à l'usage prévu par le contrat de location et d'y faire toutes les réparations autres que locales nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux loués;

daté 09/2016

M.L. SP



- De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer indiqué aux conditions particulières, payable au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire selon le mode de règlement, par fractions, dans les proportions et aux dates indiquées aux conditions particulières.

La simple remise d'un chèque ou ordre de virement ne vaut pas libération du débiteur tant que son paiement n'a pas été constaté. Tout mois commencé est et sera dû intégralement tant pour le loyer que pour les accessoires.

Le loyer est stipulé portable. La quittance de loyer sera remise sans frais au LOCATAIRE qui viendra la retirer au cabinet du mandataire du BAILLEUR, sauf stipulations contraires.

Le loyer devra être réglé pour le 1^{er} de chaque mois. Si toutefois, cette condition n'est pas respectée, il sera procédé aux poursuites et pénalités mentionnées ci-après.

DÉPÔT DE GARANTIE

Le LOCATAIRE a versé, à titre de dépôt de garantie, ainsi que son mandataire le reconnaît, la somme indiquée aux conditions particulières, non supérieure à celle prévue par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Cette somme sera restituée sans intérêts au LOCATAIRE en fin de bail et au plus tard dans le délai de DEUX MOIS de la remise des clés, déduction faite de toutes les sommes dont le LOCATAIRE pourrait être débiteur envers le BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable, sous réserve de leur justification. Pour le cas où les locaux loués se situeraient dans un immeuble en copropriété, le BAILLEUR conservera une provision pour le couvrir des charges en attendant leur liquidation.

En aucun cas, le LOCATAIRE ne pourra se prévaloir du versement de ce dépôt de garantie pour se dispenser du paiement des loyers, charges et factures diverses dues lors de son départ.

Le montant du dépôt de garantie ne pourra faire l'objet d'une révision, ni au cours du présent bail, ni au cours de son renouvellement éventuel.

Le LOCATAIRE devra justifier en fin de bail, de quelque manière qu'elle survienne, de sa nouvelle domiciliation fiscale, du paiement de sa consommation d'eau, du paiement de sa taxe d'habitation, ainsi que de toute somme dont le BAILLEUR pourrait être tenu en ses lieux et place.

ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux ci-annexé est établi contradictoirement. A la demande de l'une des parties il pourra être réalisé par un huissier de justice, sa charge financière étant partagée par chacune des deux parties.

A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code Civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement.

L'état des lieux mentionnera éventuellement de façon distincte, les travaux visés sous le titre "CONVENTION SUR TRAVAUX".

PRESTATIONS ET CHARGES - T.V.A.

Le LOCATAIRE s'acquittera des frais d'abonnement et de mise en service ainsi que de tous ceux pouvant résulter de remplacement de compteur ou d'installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies de distribution des eaux, du gaz, de l'électricité ou les compagnies chargées du chauffage.

Outre le loyer fixé ci-dessus, le LOCATAIRE aura à supporter la quote-part des dépenses de copropriété qui seront mises à sa charge par décret. (D 87-713 du 26 Août 1987).

Le règlement de la quote-part sera assuré par le versement d'une provision mensuelle réclamée avec chaque terme de loyer et fixée d'après le budget prévisionnel annuel adopté par l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette provision sera révisée chaque année lors du vote par l'assemblée du budget du nouvel exercice comptable. La régularisation consécutive apparaîtra sur l'avis de paiement de loyer suivant cette reddition des comptes et toutes pièces justificatives seront tenues à la disposition du locataire par le Syndic.

Il est précisé que la quote-part des charges locales correspond aux dépenses suivantes, le tout s'il y a lieu :

- Frais d'abonnement et consommation d'eau froide, si l'immeuble n'est pas équipé de compteurs individuels posés par le service des eaux;
- Frais de consommation d'eau chaude;
- Frais de location, d'entretien, de réparations et de relevés des compteurs d'eau;
- Frais de chauffage;
- Frais de consommation d'électricité et d'entretien de la minuterie pour l'éclairage des parties communes;
- Frais de consommation d'électricité, de fonctionnement et d'entretien de l'ascenseur;
- Frais d'entretien des parties communes (produits d'entretien, salaires et charges sociales de l'employé d'immeuble);
- Salaires et charges sociales du gardien ;

Maj 09/2010

M.L. SP



- Frais d'abonnement à la télévision diffusée par câble ;
- Frais de vidange ou dégorgement des conduits et vide-ordures;
- Frais d'entretien et de fonctionnement des ventilations mécaniques (V.M.C.);
- Frais d'entretien des espaces verts.
- Toutes prestations pouvant être mises légalement à la charge du locataire, notamment la Taxe d'Ordure Ménagère.

Dans le cas où la présente location serait placée sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée, le LOCATAIRE s'oblige à payer cette taxe qui se substitue au droit de bail.

PROPOSITION DE RENOUELEMENT - RENOUELEMENT

A- PROPOSITION DE RENOUELEMENT

Le BAILLEUR peut, au terme du bail, proposer au LOCATAIRE le renouvellement du contrat de location dont la durée peut être de TROIS ANS ou d'une durée inférieure fixée dans le cadre des dispositions de l'article 11 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Cette proposition de renouvellement s'effectuera dans les conditions de forme suivantes :

- Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par signification par acte d'huissier précisant les conditions de la proposition de renouvellement.
- Et sous réserve d'un préavis de SIX MOIS qui, de convention expresse entre les parties, court du jour de la première présentation ou de la signification.

B- RENOUELEMENT DE DROIT

A son terme, le présent bail se renouvellera par tacite reconduction pour une durée de TROIS ANS à défaut d'avoir fait l'objet :

- d'une proposition de renouvellement acceptée par le LOCATAIRE
- ou d'avoir été dénoncé par l'une ou l'autre des parties dans les formes et délais impartis à chacune d'elles et énoncés sous le titre suivant.

RÉSILIATION - CONGÉ

1 - RÉSILIATION DU BAIL

a) par le LOCATAIRE :

- Avec préavis de TROIS MOIS, à tout moment, le LOCATAIRE peut résilier le présent bail sans motif.
- Avec préavis d'UN MOIS, à tout moment, le LOCATAIRE peut résilier le présent bail en cas de mutation professionnelle, de perte d'emploi, de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi. Il en est également ainsi pour le locataire titulaire du R.M.I. et du locataire âgé de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile.

FORME

Le CONGÉ DE RÉSILIATION doit être notifié au BAILLEUR soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit signifié par acte d'huissier.

Le DÉLAI DE PRÉAVIS, de convention expresse, court de la réception ou de la signification adressée au BAILLEUR. En cas de mutation ou de perte d'emploi entraînant le respect du seul préavis d'un mois, le motif invoqué doit être justifié pour le décompte du délai de préavis. A défaut, le délai de préavis ne se décomptera qu'à compter de la date de justification du motif invoqué.

b) par le BAILLEUR :

- La résiliation du présent bail pourra être demandée par le BAILLEUR en application des "CLAUSES RÉSOLUTOIRES" ci-après énoncées,
- Ou judiciairement pour toute infraction aux clauses et dispositions des présentes.

c) de plein droit :

Le contrat de location est résilié de plein droit, à savoir :

- Par abandon du domicile du LOCATAIRE ou son décès, à défaut de se poursuivre ou se transférer dans les conditions définies sous le titre « ABANDON DE DOMICILE - DÉCÈS DU LOCATAIRE »
- En cas d'inexécution des obligations du LOCATAIRE pour non paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie,
- À défaut d'assurance des risques locaux souscrite par le LOCATAIRE dans les conditions ci-dessus définies.

Maj 09/2010

M.L SP



2 - CONGÉ

a) congé - forme - préavis :

Il pourra être mis fin au présent bail, à son terme,

• Soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception;

• Soit par signification par acte d'huissier, savoir :

- par le LOCATAIRE sans motif sous réserve d'un préavis de 3 mois ou ramené à UN MOIS dans l'un des cinq cas prévus ci-dessus.

- par le BAILLEUR, sous réserve d'un préavis de SIX MOIS, en cas de vente, de reprise personnelle, ou bien pour des motifs légitimes ou sérieux.

Si le congé a été notifié ou signifié par le BAILLEUR, le LOCATAIRE n'est tenu du paiement des loyers et charges de la location que pour le temps où il a effectivement occupé les locaux loués.

Si le congé a été notifié ou signifié par le LOCATAIRE, celui-ci est tenu au paiement des loyers et charges de la location pendant toute la durée du préavis, à moins que les locaux loués n'aient été loués à un autre locataire avant la fin du préavis après accord du BAILLEUR.

b) expiration du délai de préavis :

A l'expiration du délai de préavis applicable au congé, le LOCATAIRE est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués, dans les conditions ci-dessus rappelées.

ABANDON DE DOMICILE - DÉCÈS DU LOCATAIRE

En cas d'abandon de domicile par le LOCATAIRE, le présent bail se poursuivra au profit :

- De son conjoint sans préjudice de l'article 1751 du Code Civil;

- Des descendants vivants avec lui à la date d'abandon de domicile,

- De ses ascendants, son concubin notoire ou des personnes à sa charge vivant avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon de domicile,

- Du partenaire lié par un PACS.

En cas de décès du LOCATAIRE, le présent bail est transféré, à savoir :

- Au conjoint survivant sans préjudice des 6° et 7° alinéas de l'article 832 du Code Civil;

- Aux descendants qui vivaient avec lui à la date du décès;

- Aux ascendants, concubin notoire ou aux personnes à sa charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

- Au partenaire lié par un PACS.

En cas de demandes multiples, le juge se prononcera en fonction des intérêts en présence.

A défaut des personnes remplissant les conditions ci-dessus, le contrat de location sera résilié de plein droit par l'abandon du domicile ou par le décès du LOCATAIRE. Cette résiliation prendra effet un jour franc suivant l'événement l'ayant entraîné.

CLAUDE RÉVOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut, savoir :

- Du paiement du dépôt de garantie;

- Du paiement intégral à son échéance exacte d'un seul terme de loyer et de ses accessoires ;

- De se poursuivre ou se transférer dans les conditions ci-dessus définies en cas d'abandon de domicile du LOCATAIRE ou de son décès. Le contrat de location sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, deux mois après un commandement de payer, une sommation ou une signification selon le cas, demeuré sans effet, et ce conformément à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.

Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration du délai ci-dessus ne pourra faire obstacle à la résolution du contrat de location acquise au BAILLEUR.

Il est expressément convenu qu'à défaut de souscription par le LOCATAIRE de l'assurance ci-dessus définie, le contrat de location sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après une sommation demeurée sans effet, et ce conformément à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.

Il est expressément convenu qu'en cas de non respect, par le locataire ou toute personne de son chef, de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultat de troubles de voisinage, un mois après une sommation demeurée sans effet, et ce conformément à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; le contrat de location sera résilié de plein droit dès l'obtention d'une décision de justice passée en force de chose jugée constatant le non respect de cette obligation.

En cas de résiliation des présentes en vertu de la présente clause, le LOCATAIRE demeurera tenu des obligations du présent contrat de location et notamment du paiement intégral du loyer et ses accessoires du mois en cours
Maj 09/2010

M.L SP



auquel prendra effet la résiliation, la restitution des locaux loués et le paiement de tous dommages et intérêts sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code Civil, et ce nonobstant l'expulsion.

CLAUSE PÉNALE - RÉPARATION

- Loyer :

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et de ses accessoires, les sommes dues seront majorées de plein droit de QUINZE POUR CENT à titre de clause pénale, cette majoration ne constituant en aucun cas une amende, mais la réparation du préjudice subi par le BAILLEUR, sans que cette stipulation puisse lui faire perdre le droit de demander l'application de la clause résolutoire ci-dessus.

- Dépôt de garantie :

En cas de résiliation du présent contrat de location du fait du LOCATAIRE en application de l'une des clauses résolutoires ci-dessus, ou en cas de non respect des délais de préavis légaux énoncés ci-dessus le dépôt de garantie prévu aux présentes demeurera acquis au BAILLEUR de plein droit, à titre de clause pénale, en réparation du préjudice subi par lui.

CONVENTION SUR TRAVAUX

Si le présent contrat de location a fait l'objet d'une "convention sur travaux" telle qu'elle est définie par l'article 6 de la loi n° 89-462 du 06/07/89, celle-ci est établie ci-dessus sous le titre "Conditions Particulières" par un engagement constituant une clause expresse dudit contrat de location.

TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR ou de son mandataire, relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et dans aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions, ni comme généralrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR ou son mandataire pourront toujours y mettre fin.

MONTANT DES HONORAIRES

Les frais et honoraires dont les parties déclarent avoir pris connaissance, seront partagés par moitié entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE conformément à la loi. Ils comprennent :

- Les frais d'actes, c'est-à-dire notamment les honoraires de rédaction du présent bail, ainsi que les honoraires de rédaction réclamés à l'éventuel renouvellement du bail;
- Les honoraires de négociation, la présente location ayant été conclue par l'intermédiaire du Cabinet CITYA ... susnommé;
- Les taxes correspondantes.

Les parties dispensent expressément le rédacteur des présentes de procéder à leur enregistrement. Si celui-ci était nécessaire ou requis, les frais s'y rapportant (timbres et droits) incomberaient au LOCATAIRE.

ANNEXES

Le preneur reconnaît que les documents mentionnés comme annexés au présent bail lui ont été remis

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, les parties font élection de domicile, savoir :

- le BAILLEUR en sa demeure, ou en cas de gérance, au siège du Cabinet susnommé;
- le LOCATAIRE, dans les locaux loués.

Cette élection de domicile est attributive de juridiction.

LE PRÉSENT CONTRAT DE LOCATION A ÉTÉ FAIT ET SIGNÉ EN DEUX EXEMPLAIRES.

PARIS, le 18 novembre 2010

CITYA
 Le bailleur ou son mandataire
 Vincent PEISSIER/SABI
 88, Rue des Capucines - 75015 PARIS
 Téléphone : 01 47 22 26 00 / 01 47 26 26 00

le(s) locataire(s)
 (signature(s) précédée(s) de la mention
 manuscrite
 « lu et approuvé »
 et apposé)

Le (s) garant (s)
 (signature précédée de ma mention manuscrite
 « lu et approuvé », précédée, à avoir reçu un
 exemplaire du présent bail pour lequel
 je me porte garant par acte séparé et annexé.)

M.L



CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICE

Entre les soussignés :

Représenté par le Cabinet CITYA TEISSIER SABI, SARL au capital de 160 000 Euros dont le siège social est à PARIS (75015) - 68 rue des Cévennes, représentée par son gérant Monsieur S. PERDREAU, titulaire de la carte professionnelle Gestion immobilière n° G1984 et n° T3774, délivrée par la Préfecture de Paris, adhérente de la caisse de Garantie SOCAMAB COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET DE CAUTIONS à hauteur de 7.000.000 € dont le siège social est situé à 128 rue de la Boétie 75378 PARIS Cedex 08, et assuré en responsabilité civile professionnelle par CHARTIS Europe SA, Tour Chartis, 92079 Paris la Défense, police n°7.950.359.

Ci-après nommée « le cabinet d'administration de biens » d'une part

ET

MONSIEUR LARROUM MEHDI
Né(e) le : 05/01/1980.
A : VERSAILLES.
Nationalité : FRANCAISE
Profession : CONCEPTEUR.

Ci-après nommé(e)(s) "le contractant" d'autre part

Je soussigné « le contractant » souhaite adhérer aux services proposés ci-dessous :

Le cabinet s'engage à fournir un certain nombre de prestations que le contractant s'engage à honorer :
Ces prestations figurent dans le tableau suivant :

Honoraires	Hors taxes	TTC
Prestations techniques :		
- Clôture de dossier (suivi de la remise en état pour le compte du client) - Archivage dossier départ client	20,26 2,60	35,00 2,39
Prestations de bureau et administratives :		
- Frais administratifs immobiliers (recensement d'office, frais de photocopies, affacturage, duplicata quittance, fermatures, dossier aide au logement...) - Internet (accès espace personnel, consultation de compte, télépaiement, Informations immobilières ...) par clics	5,00 1,00	5,90 1,20

Par ailleurs, il est précisé que toutes les prestations ici mentionnées seront susceptibles d'être réévaluées annuellement selon le barème affiché en agence qui évoluera en fonction de l'indice du coût de la construction ou des nouvelles réglementations et obligations en vigueur.

Le présent contrat est conclu pour une durée d'un an. A son terme, la présente convention se renouvellera par tacite reconduction, à défaut de résiliation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception trois mois avant chaque renouvellement.

Fait à : PARIS

le : 18/11/2010

le(s) contractant(s)

signatour(s) précédé(s) de la mention manuscrite
« lu et approuvé, bon pour acceptation expresse des conditions du présent contrat »

Lu et approuvé, bon pour acceptation expresse des conditions du présent contrat

Maj 09/2010

